

УДК 657.92

К.А.МАМОНОВ, д-р екон. наук, О.В.ПИРКОВА

Харківський національний університет міського господарства імені О.М.Бекетова

ОЦІНКА НЕРУХОМОГО МАЙНА: ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ТА НАПРЯМИ ЗАСТОСУВАННЯ

Узагальнено підходи щодо оцінки об'єктів нерухомого майна, запропоновані напрямки здійснення цієї оцінки, враховуючи сучасні умови господарювання, охарактеризовано нормативно-правову базу та рівень якості організації оціночної діяльності.

Обобщены подходы к оценке объектов недвижимого имущества, предложены направления осуществления этой оценки, учитываая современные условия хозяйствования, охарактеризовано нормативно-правовую базу и уровень качества организации оценочной деятельности.

Summarizes the approaches to the assessment of real estate offers the directions of this assessment, given the current economic conditions, characterized by the regulatory framework and the level of the organization's quality evaluation.

Ключові слова: оцінка нерухомого майна, дохідний, затратний, порівняльний методи, показники оцінки, інформаційно-аналітичне забезпечення, нормативно-правове забезпечення, критерії оцінки, якість організації оціночної діяльності.

Трансформаційні умови господарювання в Україні потребують формування та реалізації методів та інструментів щодо забезпечення розвитку ринку нерухомості, який базується на повній і достовірній оцінці об'єктів. Натомість низька якість інформаційно-аналітичного забезпечення оцінки об'єктів нерухомості, недосконалість нормативно-правової бази призводять до дисбалансів на ринку, накопичування негативних явищ, тінізації операцій, корупційним діям. У таких умовах важливого значення має систематизація підходів щодо оцінки об'єктів нерухомості та визначення відповідних напрямів на основі формування й використання повного й достовірного інформаційно-аналітичного забезпечення.

Теоретико-методичні положення щодо оцінки об'єктів нерухомості, дослідження проблемних питань розглядаються у роботах: І. Гракової [1], О. Крутика [2], В. Пазинича, Л. Свистуна [3], В. Пархоменка [4], А. Стельмашук [5], О. Ткаченка, М. Дьоми, Я. Калініченка [6], М. Федотової [7] та ін. Натомість, залишаються не вирішеними питання щодо забезпечення повної й достовірної оцінки об'єктів нерухомого майна, розробки відповідних рекомендацій.

Метою дослідження є систематизація теоретико-методичних підходів щодо оцінки об'єктів нерухомості та визначення напрямів її застосування, враховуючи сучасні умови господарювання України.

Теоретичну основу здійснення оцінки нерухомого майна в Україні складають відповідні нормативні документи. Зокрема, у Національному стандарті № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» визначена: база оцінки, методичні підходи, методи оцінки, оціночні процедури, принципи оцінки, об'єкти оцінки, об'єкти оцінки у матеріальній формі, нерухоме майно (нерухомість), рухоме майно, об'єкти оцінки у нематеріальній формі, об'єкти оцінки у формі цілісного майнового комплексу (цілісний майновий комплекс), бізнес, необ'єктивна оцінка, неякісна (недостовірна) оцінка – оцінка, непрофесійна оцінка, подібне майно, спеціалізоване майно, надлишкове майно, знос (знецінення), фізичний знос, функціональний знос, економічний (зовнішній) знос, дата оцінки, вихідні дані, ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним правовстановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього, вартість, ймовірна сума грошей, поточна вартість, ціна, ринкова вартість, строк експозиції, подібна угода, ліквідаційна вартість, вартість заміщення, вартість відтворення та ін.

У Національному стандарті № 2 «Оцінка нерухомого майна», який застосовується під час проведення оцінки нерухомого майна (нерухомості) суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна та проводять державну експертизу звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності у разі їх продажу.

Національний стандарт № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» застосовується під час проведення оцінки цілісного майнового комплексу суб'єкта господарювання суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку цілісного майнового комплексу.

Крім того, для здійснення оцінки нерухомого майна застосовуються нормативно-правові документи:

- Закон України «Про основи містобудування» від 29.11.1992 р.;
- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», від 12.07.2001 р за № 47;
- Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. – № 1378-XIV;
- Норми професійної діяльності оцінювача, затверджені УТО під 10.04.1999 р. протокол № 7;
- Постанова Кабінету Міністрів України № 114 від 22.07.1992 р. «Про затвердження методики оцінки вартості майна під час приватизації»;

▪ Постанова Кабінету Міністрів України № 813 від 10.07.1996 р. «Положення про податок, залучення експертів до оцінки майна, що перебуває у загальній державній власності, під час створення підприємств з іноземними інвестиціями»;

▪ Правила оцінки фізичного зносу житлових будинків, затверджені наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству № 52 від 02.07.1993 р. та ін.

У результаті узагальнення існуючих теоретико-методичних підходів, запропоновані напрями оцінки нерухомого майна:

➤ формування інформаційно-аналітичного забезпечення щодо проведення оцінки нерухомого майна;

➤ характеристика нормативно-правового забезпечення проведення оцінки нерухомого майна;

➤ визначення методів, підходів, інструментів щодо проведення оцінки нерухомого майна;

➤ аналіз зовнішніх і внутрішніх факторів, що впливають на результати оцінки нерухомого майна;

➤ здійснення оцінки нерухомого майна на основі відповідного підходу;

➤ інтерпретація щодо результатів оцінки нерухомого майна.

Для здійснення оцінки майна та майнових прав, формування методичної основи застосовуються підходи визначені у Національному стандарті № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: витратний, доходний і порівняльний.

Витратний підхід включає сукупність методів, процедур і прийомів оцінки вартості, заснованих на аналізі витрат на відтворення чи заміщення об'єкта оцінки в поточних цінах за винятком втрат від сукупного знецінення. Витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення).

Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення.

Метод прямого відтворення полягає у визначенні вартості відтворення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення).

Метод заміщення полягає у визначенні вартості заміщення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення).

Витратний підхід ґрунтується на принципі заміщення, відповідно до якого покупець не заплатить за нерухомість більше тієї суми, яку потрібно буде витратити на придбання земельної ділянки і будівництва на ньому об'єкта, аналогічного по своїх споживчих характеристиках об'єкту оцінки, наприклад, квартири в багатоквартирному будинку.

Офіційні кошториси витрат на покупку ділянки і будівництва на якому знаходиться будинок можуть буде відсутні. Поряд з цим, розрахунок за «типовими» кошторисами, СНПами тощо з обліком усіх реальних додаткових витрат, визначенням сукупного зносу будинку в цілому і визначення вартості одиниці площі об'єкта нерухомості призведе до великої погрішності при обчисленнях.

Отже, використання витратного підходу при здійсненні «реальної» оцінки об'єкта нерухомого майна ускладнюється, оскільки відсутня повна і достовірна інформація для проведення оцінки, а також можливості отримання її значної погрішності.

Дохідний підхід визначається сукупністю методів, процедур і прийомів оцінки вартості, який заснований на прогнозуванні величини майбутніх доходів та отриманих від використання (експлуатації) об'єкта оцінки, приведених до поточних цін. Цей підхід базується на врахуванні принципів найбільш ефективного використання та очікування, відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу.

Основними методами дохідного підходу є пряма та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку). Вибір методів оцінки при цьому залежить від наявності інформації щодо очікуваних (прогнозованих) доходів від використання об'єкта оцінки, стабільності їх отримання, мети оцінки, а також виду вартості, що підлягає визначенню.

Інформаційними джерелами для застосування дохідного підходу є відомості про фактичні та (або) очікувані доходи та витрати об'єкта оцінки або подібного майна. Оцінювач прогнозує та обґрунтовує обсяги доходів та витрат від сучасного використання об'єкта оцінки, якщо воно є найбільш ефективним, або від можливого найбільш ефективного використання, якщо воно відрізняється від існуючого використання.

Враховуючи вищезазначене, для проведення оцінки деяких об'єктів нерухомого майна використання дохідного методу є досить проблемним і унеможливує його використання, оскільки отримання достовірних і повних відомостей про фактичні та очікувані доходи та витрати об'єкта витрат від сучасного його використання є складним процесом, що вплине на достовірність оцінки.

Порівняльний підхід включає сукупність методів, процедур і прийомів оцінки, заснованих на розрахунку вартості об'єкта виходячи з порівняння його параметрів (характеристик) з параметрами (характеристиками і цінами) недавніх продажів його аналогів на відкритому ринку даного виду майна, коли в угоді беруть участь типові покупці і

типові продавці, що приймають при цьому незалежні рішення. Таким чином, порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування. Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки. При відсутності достовірної інформації про ціни продажу подібного майна ринкова вартість об'єкта оцінки може визначатися на основі інформації про ціни пропозиції подібного майна з урахуванням відповідних поправок, що враховують тенденції зміни ціни продажу подібного майна порівняно з ціною їхньої пропозиції.

Для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки в матеріальній формі з застосуванням порівняльного підходу інформація про подібне майно повинна відповідати таким критеріям:

1. умови угод купівлі-продажу чи умови пропозиції щодо висновку таких угод не відрізняються від умов, що відповідають вимогам, які висуваються для визначення ринкової вартості;

2. продаж подібного майна відбувся з дотриманням типових умов оплати;

3. умови на ринку подібного майна, що визначали формування цін продажу чи пропозиції, на дату оцінки істотно не змінилися або зміни, що відбулися, можуть бути враховані.

Основними елементами порівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичними та функціональними ознаками, умовами продажу тощо. Коригування вартості подібного майна здійснюється шляхом додавання або вирахування грошової суми із застосуванням коефіцієнта (відсотка) до ціни продажу (пропонування) зазначеного майна або шляхом їх комбінування.

Результатом застосування можливих підходів до оцінки того самого об'єкта є одержання різних значень вартості. З метою обґрунтування остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки результати оцінки, отримані з використанням різних методичних підходів, зіставляються шляхом аналізу впливу принципів оцінки, що є визначальними для мети, з яким проводиться оцінка, а також інформаційних джерел на вірогідність результатів оцінки. Як остаточну величину вибирається, як правило, одне зі значень (рідше середнє, середньо зважене чи інтервальне).

Використання порівняльного підходу дозволяє визначити вартість об'єкта по статистичним даним купівлі-продажу нерухомості, аналогічної оцінюваному об'єкту по функціональним характеристикам і місцю розташування.

При здійсненні оцінки об'єкта житлової нерухомості враховуються наступні умови:

- фінансування;
- продажу;
- торгу;
- місця розташування;
- стану.

Показниками, які враховуються при здійсненні оцінки об'єкта нерухомого майна є показники: ціна пропозиції (визначається вартістю об'єктів, яка встановлена на ринку нерухомості); загальна площа об'єкта нерухомого об'єкта; вартість одного квадратного метру об'єкта; розташування; технічного стану. При цьому здійснюється коригування на умови фінансування та продажу і торг, місце розташування, рівня зношеності.

Слід зазначити, що у контексті здійснення оцінки об'єктів нерухомого майна особливу увагу слід фокусувати на рівні зносу, видами якого є:

❖ фізичний знос – знос, зумовлений частковим або повним фізичним руйнуванням будівельних конструкцій унаслідок впливу фізичних, кліматичних та інших факторів, або внаслідок неправильної експлуатації об'єкта;

❖ функціональний знос – зменшення вартості майна внаслідок невідповідності функціональних характеристик об'єктів нерухомості сучасним вимогам для даного типу об'єктів;

❖ економічний або зовнішній знос – втрата вартості нерухомості внаслідок дії соціально-економічних факторів зовнішнього середовища.

Для удосконалення оцінки об'єктів нерухомості здійснюється опитування замовників та складається відповідна анкета за наступними напрямками:

- визначення джерел інформації;
- якісні характеристики замовника;
- особливості організації оціночної діяльності об'єкта нерухомого майна;
- рівень якості проведеної оцінки об'єкта;
- визначення проблемних аспектів щодо організації оціночної діяльності об'єкта нерухомого майна;
- характеристика пропозицій щодо зростання ефективності та результативності оцінки;
- стан та якість інформаційно-аналітичного забезпечення щодо

здійснення оцінки об'єкта нерухомого майна;

- розробка пропозицій щодо організації спільних робіт для удосконалення об'єктів оцінки /досліджень, розробки нових методів та процедур тощо.

Для проведення оцінки об'єктів нерухомого майна особлива увага фокусується на якості наданих послуг. На думку експертів для забезпечення якості наданих послуг необхідно враховувати:

- о динаміку змін портфелю замовлень і рівень підготовки до виконання робіт;
- о визначення персональної відповідальності керівника і виконавця;
- о організація роботи відповідно до міжнародних стандартів ISO-9000;
- о характеристика та застосування теорії і практики оцінки, перманентна робота із зростання професійного рівня виконавців;
- о забезпечення зростанню кваліфікації персоналу;
- о контроль і моніторинг якості робіт, своєчасне прийняття коригуючих дій, спрямованих на забезпечення відповідності вимогам системи менеджменту якості.

Таким чином, у результаті дослідження запропоновано напрями оцінки об'єктів нерухомого майна, виявлено особливості застосування методів, інструментів до проведення оцінки та встановлено, що для забезпечення повної та достовірної оцінки необхідною умовою є формування інформаційно-аналітичного забезпечення, визначення показників і умов використання дохідного, витратного та порівняльного підходів із відповідними коригуваннями.

1. Гракова И. В. Оценка недвижимости : учебное пособие / И.В Гракова. – Санкт-Петербург: Питер, 2001. – 208 с.

2. Крутик А.Б. Экономика недвижимости / А.Б. Крутик, М.А. Горенбургов, Ю.М. Горенбургов. – Санкт-Петербург: «Лань», 2000. – 480 с. – (Серия: Учебники для вузов. Специальная литература.).

3. Пазинич В.І. Оцінка об'єктів нерухомості: навч. посіб. / В.І. Пазинич, Л.А. Свистун. – К.: «ЦУЛ», 2009. – 434 с.

4. Пархоменко В. Інвестиційна нерухомість: методи оцінки для відображення у фінансовій звітності / В. Пархоменко // Бухгалтерія. – 2008. – № 29 (808). – С. 64-67.

5. Стельмашук А.М. Експертна оцінка майна, землі і бізнесу підприємства: навчальний посібник / А.М. Стельмашук. – Тернопіль: ТАНГ, 2003. – 165 с.

6. Ткаченко О.В. Розвиток оціночної діяльності в Україні / О.В. Ткаченко, М.В. Дьоба, Я.В. Калініченко: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.confcontact.com/20101224/3_tkach.php.

7. Федотова М. А. Оценка недвижимости и бизнеса: учебник / Э.А. Уткин, М.А. Федотова. – М.: «ЭКМОС», 2000. – 352 с.

Отримано 24.10.2013